

**ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN JEPARA KABUPATEN
JEPARA MENGGUNAKAN APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DAN PENGINDRAAN JAUH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan

Mencapai derajat Sarjana S-1

Fakultas Geografi



Oleh:

MUHAMMAD ADITYA PRASOJO

E100150152

FAKULTAS GEOGRAFI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN JEPARA KABUPATEN
JEPARA MENGGUNAKAN APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DAN PENGINDRAAN JAUH**

Muhammad Aditya Prasajo

NIM : E100150152

Telah disetujui dan dilaksanakan Ujian Skripsi pada:

Hari : Senin

Tanggal : 29 Juni 2020

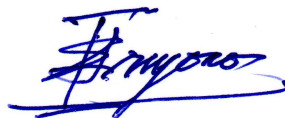
Pembimbing



Ir. Taryono, M.Si

Mengetahui

Wakil Dekan 1



Drs. H. Priyono, M.Si

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN JEPARA KABUPATEN
JEPARA MENGGUNAKAN APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DAN PENGINDRAAN JAUH

OLEH:

MUHAMMAD ADITYA PRASOJO

E100150152

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Geografi
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 29 Juni 2020
dan telah dinyatakan memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. Ir. Taryono, Msi
(Ketua Dewan Penguji)
2. Agus Anggoro Sigit, S. Si., M. Sc.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Aditya Saputra, Ph. D.
(Anggota II Dewan Penguji)

()

()

()



Dekan,


Drs. Yuli Priyana, M.Si

NIK.573

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surakarta, 16 Juni 2020



Muhammad Aditya Prasajo

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah hi robbil alamin, dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang pujisyukur, karena dengan kehendak-Nya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ibu dan Bapak saya tercinta serta keluarga yang telah memberikan doa dan dukungan.
2. Sahabat-sahabat saya yang telah membantu dan memberikan doa, dukungan, semangat, motivasi, kritik, saran dan nasihat,
3. Teman-teman saya yang lain yang turut membantu dan almamaterku Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

INTISARI

Kebutuhan akan lahan yang selalu meningkat tiap waktu dapat mempengaruhi naiknya akan nilai lahan dan harga lahan, sementara itu permintaan akan lahan akan terus meningkat dan jika diiringi dengan faktor wilayah yang memiliki aksesibilitas dapat meningkatkan daya tarik disuatu wilayah dan fasilitas yang mumpuni dapat mengakibatkan lonjakan nilai dan harga lahan yang signifikan diwilayah tersebut sementara luas lahan tidak berubah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran nilai lahan dan besaran harga lahan pada tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Jepara, dan menganalisis kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan serta menganalisa faktor apa yang dominan terhadap nilai lahan dan harga lahan di Kecamatan Jepara. Metode yang digunakan dalam penelitian menggunakan metode survei dengan teknik *stratified sampling* dan *purposive sampling*, *stratified sampling* untuk mendapatkan harga lahan pada tiap kelas nilai lahan dan *purposive sampling* digunakan untuk validasi Digitasi citra. Metode analisa data dengan metode overlay kuantitatif melalui empat parameter mulai dari penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif, dan utilitas umum. Hasil dari penelitian ini peta agihan nilai lahan dengan tiga kelas, agihan harga lahan, dan kesesuaian nilai lahan dengan harga lahan. Nilai lahan tinggi di Kecamatan Jepara 1,95 Km² atau 7,42% dari luas Kecamatan Jepara, nilai lahan sedang luas 16,32 Km² atau 62,07%, dan kelas nilai lahan rendah luas 8,02 Km² atau 30,52% dari luas Kecamatan Jepara. Harga lahan kelas tinggi berkisar Rp.3.357.000,00 – Rp.5.000.000,00, harga lahan kelas sedang Rp.1.711.000,00 – Rp.3.356.000,00, dan harga lahan kelas rendah Rp.65.000,00 – Rp.1.710.000,00. Nilai lahan yang sesuai dengan harga lahan seluas 64,35 Km² atau 64,35% dan yang tidak sesuai 8,79 Km² atau 8,79%. Faktor dominan kelas nilai lahan tinggi yaitu penggunaan lahan, fasilitas umum, dan aksesibilitas positif; kelas nilai lahan sedang aksesibilitas positif dan aksesibilitas negatif; kelas nilai lahan rendah aksesibilitas negatif.

Kata kunci: nilai lahan, harga lahan, sistem informasi geografi, pengindraan jauh, faktor dominan

ABSTRACT

The need for land that is always increasing every time can affect the increase in land value and land prices, meanwhile, the demand for land will continue to increase and if accompanied by regional factors that have accessibility can increase attractiveness in an area and qualified facilities can cause a spike in value and land prices are significant in the area while the area of land is unchanged. This study aims to determine the distribution of land values and the number of land prices in each class of land values in the Jepara District, and determine the suitability of land values with land prices and analyze what factors are dominant to land values and land prices in Jepara District. The method used in the study uses survey methods with stratified sampling and purposive side techniques, stratified sampling to get the price of land in each class of land values and purposive side is used for validation of image digitization. The method of analyzing data with quantitative overlay methods through four parameters ranging from land use, positive accessibility, negative accessibility, and public utilities. The results of this study map the distribution of land values with three classes, the distribution of land prices, and the suitability of land values with land prices. High land value in Jepara Subdistrict is 1.95 Km² or 7.42% of the area of Jepara Subdistrict, medium land value is 16.32 Km² or 62.07%, and low land value class is 8.02 Km² or 30.52% of area of Jepara District. The price of high-class land is around Rp.3,357,000.00 - Rp.5,000,000.00, the price of medium-class land is Rp.1,711,000.00 - Rp.3,356,000.00, and the price of low-class land is Rp.65,000, 00 - Rp.1,710,000.00. The value of land by the price of the land area of 64.35 Km² or 64.35% and that is not appropriate 8.79 Km² or 8.79%. Dominant factors of high land value classes are land use, public facilities, and positive accessibility; class of land values being positive accessibility and negative accessibility; low land value class negative accessibility.

Keywords: land value, land prices, geographic information systems, remote sensing, dominant factors

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
INTISARI.....	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Kegunaan Penelitian.....	7
1.5. Telaah Pustaka & Penelitian Sebelumnya.....	7
1.5.1. Telaah Pustaka	7
1.5.2. Penelitian Sebelumnya	11
1.6. Kerangka Penelitian.....	15
1.7. Batasan Operasional	17
BAB II METODE PENELITIAN.....	19
2.1. Populasi/Obyek Penelitian.....	19
2.2. Metode Pengambilan Sampel.....	19
2.3. Metode Pengumpulan Data	20
2.4. Instrumen dan Bahan penelitian	20
2.5. Teknik pengolahan data.....	21
2.6. Metode Analisa Data	26
2.7. Diagram Alir Penelitian.....	28

BAB III DESKRIPSI WILAYAH	29
3.1. Letak, Luas, dan Batas.....	29
3.2. Iklim	30
3.3. Geologi, Geomorfologi, dan Jenis Tanah.....	34
3.3.1. Geologi.....	34
3.3.2. Geomorfologi	37
3.3.3. Jenis Tanah.....	39
3.4. Penggunaan Lahan.....	42
3.5. Penduduk	45
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	50
4.1. Peta Agihan Nilai Lahan	50
4.1.1. Penggunaan Lahan	50
4.1.2. Aksesibilitas Positif.....	54
4.1.3. Aksesibilitas Negatif.....	57
4.1.4. Kelengkapan Utilitas Umum.....	63
4.2. Peta Agihan Harga Lahan.....	69
4.3. Peta Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga Lahan.....	69
4.4. Faktor Penentu Nilai Lahan.....	72
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	73
5.1. Agihan Nilai Lahan	73
5.2. Agihan Harga Lahan.....	74
5.3. Kesesuaian Nilai Lahan dan Harga Lahan	75
5.4. Faktor Dominan Pengaruh Nilai Lahan.....	78
BAB VI PENUTUP	81
6.1. Kesimpulan.....	81
6.2. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN.....	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Jepara Tahun 2017	2
Tabel 1. 2 Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut desa di Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara Tahun 2017	3
Tabel 1. 3 Penelitian Sebelumnya.....	13
Tabel 2. 1 Parameter Penggunaan Lahan Dan Harkat	21
Tabel 2. 2 Parameter Dan Harkat Aksesibilitas Lahan Positif.....	22
Tabel 2. 3 Parameter Dan Harkat Aksesibilitas Lahan Negatif.....	23
Tabel 2. 4 Klasifikasi kelas nilai lahan	24
Tabel 3. 1 Luas wilayah dan jumlah penduduk Kecamatan Jepara.	30
Tabel 3. 2 Klasifikasi bulan basah dan bulan kering menurut Mohr	31
Tabel 3. 3 Curah Hujan Bulanan Tahun 2009-2018 Kecamatan Jepara	31
Tabel 3. 4 Tipe iklim menurut Schmidt dan Ferguson.....	33
Tabel 3. 5 Penggunaan Lahan Kecamatan Jepara.....	42
Tabel 3. 6 Pertumbuhan penduduk Kecamatan Jepara tahun 2012 dan 2017.....	45
Tabel 3. 7 Komposisi penduduk menurut umur dan jenis kelamin di Kecamatan Jepara Tahun 2017	46
Tabel 4. 1 Penggunaan Lahan Kecamatan Jepara.....	50
Tabel 4. 2 Luasan Aksesibilitas Positif per Desa di Kecamatan Jepara.....	54
Tabel 4. 3 Luasan Aksesibilitas Negatif per Desa di Kecamatan Jepara	57
Tabel 4. 4 Intensitas Utilitas Umum	63
Tabel 4. 5 Klasifikasi Nilai Lahan	66
Tabel 4. 6 Harga Lahan Tiap Kelas Nilai Lahan di Kecamatan Jepara	69
Tabel 4. 7 Kesesuaian Nilai Lahan Dengan Harga Lahan	69
Tabel 5. 1 Nilai Lahan Kecamatan Jepara perdesa	73
Tabel 5. 2 Harga lahan tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Jepara.....	75
Tabel 5. 3 Kesesuaian Nilai Lahan Dengan Harga Lahan Di Kecamatan Jepara	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Perubahan penggunaan lahan mangrove menjadi pemukiman dan tempat penginapan di kawasan wisata Desa Bandengan (2001-2017)	4
Gambar 1. 2 Perubahan penggunaan lahan mangrove menjadi kawasan wisata di Desa Bulu area Pantai Kartini (2001-2017)	5
Gambar 1. 3 Perubahan penggunaan lahan menjadi kawasan perumahan dan kantor instansi di Desa Panggang, Jepara (2001-2017)	6
Gambar 1. 4 Diagram Alir Kerangka Penelitian.....	16
Gambar 2. 1 Diagram Alir Penelitian	28
Gambar 3. 5 Grafik tipe iklim di Kecamatan Jepara.....	33
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara.....	35
Gambar 3. 2 Peta Geologi Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	36
Gambar 3. 3 Peta Geomorfologi Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara.....	38
Gambar 3. 4 Peta Jenis Tanah Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	41
Gambar 3. 6 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	44
Gambar 3. 7 Peta Kepadatan Penduduk di Kecamatan Jepara.....	49
Gambar 4.1 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara.....	60
Gambar 4. 2 Peta Aksesibilitas Positif Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	61
Gambar 4. 3 Peta Aksesibilitas Negatif Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara.....	62
Gambar 4. 4 Peta Kelengkapan Utilitas Umum Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara.....	64
Gambar 4. 5 Citra Sampel Nilai Lahan Kecamatan Jepara.....	67
Gambar 4. 6 Peta Agihan Nilai Lahan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	68
Gambar 4. 7 Peta Harga Lahan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	70
Gambar 4. 8 Peta Kesesuaian Nilai Lahan dengan Harga Lahan Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara	71
Gambar 4. 9 Grafik Faktor Pengaruh Nilai Lahan.....	72
Gambar 5. 1 Citra Bulu tahun 2019	77
Gambar 5. 2 Grafik Faktor Pengaruh Nilai Lahan.....	78

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah hi robbil alamin, dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang pujisyukur, karena dengan kehendak-Nya skripsi saya yang berjudul “ANALISIS NILAI LAHAN DI KECAMATAN JEPARA KABUPATEN JEPARA MENGGUNAKAN APLIKASI SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DAN PENGINDRAAN JAUH” dapat diselesaikan dengan baik dan lancar. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Seluruh Dosen Pengajar dan staf Tata Usaha Fakultas Geografi yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan selama menjadi mahasiswa dan membantu memberikan pelayanan yang baik,
2. Ibu dan Bapak saya tercinta serta keluarga yang telah memberikan doa dan dukungan,
3. Teman-teman saya yang lain yang turut membantu dan almamaterku Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Surakarta, 16 Juni 2020



Muhammad Aditya Prasajo